GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Ede

Nr. 538828
17 november
2026

H27 - postzegelplan "Ederveen, Buurtweg 24-26"

De gemeenteraad van gemeente Ede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2026;

Overwegende dat:
- de eigenaar van het perceel Buurtweg 24-26 te Ederveen heeft verzocht om wijziging van het geldende omgevingsplan;
- het plan voorziet in een functieverandering van Agrarisch naar Wonen volgens het principe 'erfdelen'. Hierbij wordt de veehouderij gesaneerd en wordt er een nieuw woonerf met in totaal 17 woningen in landelijke sfeer gerealiseerd. In samenhang met het plan vindt aan de zuidzijde van het erf natuurontwikkeling plaats.
- het verzoek is beoordeeld en daarbij is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- in het voorliggende wijzigingsbesluit voor de locatie Buurtweg 24-26 Ederveen het geldende planologische kader uit de ruimtelijke besluiten op grond van de vervallen Wet ruimtelijke ordening worden vervangen door een nieuwe regeling in het Omgevingsplan gemeente Ede.

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Ede" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 15-12-2026

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0228/2025/4342ef650ca74c96a3d4c1db2e13fb05/nld@2026-11-16;17293031.

Artikel IV

Het Vaststellingsbesluit H27 en de Motivering H27 zijn opgenomen in de bijlage.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Ede, d.d. 5 november 2026

de griffier, *de voorzitter,*
M.L. Engelsman *mr. L.J. Verhulst*

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na hoofdstuk 26 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 27 Postzegelplan "Ederveen, Buurtweg 24-26"

Afdeling 27.1 Inleidende bepalingen

Artikel 27.1 (toepassingsbereik)

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op een 'postzegellocaties' in het landelijk gebied en is raadpleegbaar via het werkingsgebied H27 - postzegelplan "Ederveen, Buurtweg 24-26".

Artikel 27.2 (begripsbepalingen)

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

2. Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in het eerste lid de volgende begripsbepalingen:
   a. **postzegelplan**: het plan in dit hoofdstuk met werkingsgebied H27 - postzegelplan "Ederveen, Buurtweg 24-26".
   b. **omgevingsplan gemeente Ede**: het Omgevingsplan van de gemeente Ede zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
   c. **aanbouw**: een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte met een dak die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
   d. **aan-huis-verbonden beroep**: de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan een (raam)prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf.
   e. **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.
   f. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
   g. **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.
   h. **afhaalpunt**: een locatie waar de consument uitsluitend voorafgaand aan het bezoek via internet bestelde goederen kan (betalen,) afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt, en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten.
   i. **agrarisch bedrijf**: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij alleen opslag van door het bedrijf voortgebrachte producten is toegestaan.
   j. **agrarische nevenactiviteiten**: een kleinschalige agrarische activiteit bij een woning gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van ter plaatse voortgebrachte producten is toegestaan.
   k. **antenne**: een bouwwerk in de vorm van een zend- en/of ontvangstinstallatie voor telecommunicatiedoeleinden.
   l. **askophoogte**: de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen.

m. **atelier**: een werkplaats, in het bijzonder die van een beeldend kunstenaar. Tevens is het binnen het atelier toegestaan om kunstwerken ten toon te stellen en te verkopen die door de kunstenaar zelf zijn vervaardigd.
n. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
o. **bed & breakfast**: een kleinschalige en onzelfstandige overnachtingsaccommodatie zonder keuken in een (bedrijfs)woning of daarbij behorend bijgebouw of bedrijfsgebouw, dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd door de bewoner(s) van de betreffende woning en is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf, eventueel in combinatie met ontbijt, door een persoon of groep van personen die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.
p. **bedrijf**: een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen. Daarbij wordt als één bedrijf beschouwd de tot eenzelfde onderneming of instelling behorende installaties die onderling technische, organisatorische of functionele binding hebben en in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen.
q. **bedrijfsgebouw**: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
r. **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 functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk en wenselijk is.
s. **beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte**: 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.
t. **bestaande situatie**: ten aanzien van bebouwing: legaal aanwezige bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit hoofdstuk in het omgevingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning. Ten aanzien van gebruik: het legaal gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit hoofdstuk in het omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen.
u. **bijgebouw**: een gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
v. **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 en het vergroten van een standplaats.
w. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak.
x. **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.
y. **bouwmassa**: een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
z. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
aa. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel.
ab. **bouwvlak**: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
ac. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van functie hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
ad. **broederij**: pluimveebedrijf dat zich richt op het uitbroeden van eieren door middel van broedmachines.
ae. **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.
af. **culturele voorzieningen**: het uitoefenen van activiteiten op (sociaal) cultureel en kunstzinnig vlak, waaronder ateliers, galeries, dansscholen, muziekscholen, musea en theaters.
ag. **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.

ah. **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**: bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen waaronder zijn begrepen alternatieve geneeswijze, kapperszaken, schoonheidsinstituten, massagesalon, nagelstudio, zonnebankstudio, fotostudio, stomerij, wasserette, videotheek, kleding- en/of schoenenreparatie, belwinkel, internetcafé, en naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van prostitutie.

ai. **eerste bouwlaag**: de bouwlaag op de begane grond.

aj. **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.

ak. **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.

al. **functie**: doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

am. **functiegrens**: de grens van een functievlak waarin de functie van de locatie is beschreven.

an. **functievlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

ao. **galerie**: ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

ap. **garagebedrijf**: een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

aq. **gebouw**: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

ar. **gestapelde bebouwing**: bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

as. **geurgevoelig object**: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt.

at. **grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**: een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

au. **groothandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

av. **hoofdfunctie**: een functie waarvoor het hoofdgebouw of de gronden als zodanig mag respectievelijk mogen worden gebruikt.

aw. **hoofdgebouw**: een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;

ax. **horeca**: een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt (uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum) en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

ay. **horeca categorie 1**: 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 overwegend niet-alcoholhoudende dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, ijssalon en koffiehuis.

az. **horeca categorie 2**: 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 hotel, een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria.

ba. **horeca categorie 3**: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

bb. **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 behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek/nachtzaak, casino of automatenspeelhal.

bc. **hospita(kamer)verhuur**: verhuur door een particuliere eigenaar van maximaal 2 kamers (aan maximaal 1 persoon per kamer) in de door de eigenaar zelf bewoonde woning.
bd. **huisvesting in verband met mantelzorg**: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
be. **onzelfstandig kantoor**: een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.
bf. **kantoor- en/of praktijkruimte**: een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen arbeid, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied.
bg. **karakteristiek pand**: historisch bouwkundig object dat door de zeggingskracht van zijn architectuur, bijzonderheid van het type, interactie met de omliggende bebouwing of plek in het straatbeeld dan wel landschap in sterke mate bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.
bh. **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;
bi. **kunstobject**: een bouwwerk zonder een specifiek gebruiksdoel ter verfraaiing en verrijking van de directe omgeving waarbij de artistieke waarde van het bouwwerk voorop staat.
bj. **lichte bedrijvigheid**: het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie A van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.
bk. **maatschappelijke voorzieningen**: educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.
bl. **magneetgevoelig object**: bouwwerk waarin kinderen langdurig verblijven, waaronder woningen, kinderdagverblijven en onderwijsgebouwen.
bm. **mantelzorg**: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
bn. **molen**: inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van wind- of waterkracht.
bo. **niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**: een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf.
bp. **onderbouw**: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant op minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.
bq. **ondergeschikte detailhandel**: beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.
br. **ondergeschikte functie**: functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.
bs. **ondergeschikte horeca**: horeca waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt voor ten hoogste horeca categorie 1.
bt. **overig bouwwerk**: een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
bu. **overkapping**: een dakconstructie zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen of andere bouwwerken.
bv. **plaatsingsplan**: plan waarin de bestaande antenne-installaties binnen de gemeente alsmede de zoekgebieden voor toekomstige installaties zijn aangegeven.
bw. **plangrens**: de aangegeven begrenzing van het omgevingsplan.
bx. **productiegebonden detailhandel**: beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
by. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

bz. **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.

ca. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

cb. **recreatief medegebruik**: recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat ondergeschikt is aan de functie van de functie waarbinnen dit gebruik is toegestaan. Het medegebruik legt geen specifiek beslag op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

cc. **recreatiewoning**: een permanent aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

cd. **ruimtelijke kwaliteit**: de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

ce. **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.

cf. **stacaravan**: een kampeermiddel zonder fundering met een maximale oppervlakte van 55m^2, inclusief al dan niet vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, waarbij onder fundering wordt verstaan, een bouwwerk in de grond als basis voor een, al dan niet tot de constructie daarvan behorend, kampeermiddel.

cg. **standplaats**: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, ofwel de ruimte die voor de duur van de markt op het marktterrein is aangewezen voor het bedrijven van de markthandel, ofwel de ruimte die is aangewezen voor het plaatsen van een kiosk, waarop of waarbij voorzieningen aanwezig kunnen zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

ch. **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.

ci. **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).

cj. **streekeigen producten**: zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten dan wel door agrarische bedrijven uit de Regio FoodValley geproduceerde producten die als streekeigen worden beschouwd.

ck. **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.

cl. **teeltondersteunende voorzieningen**: constructies in, op of boven de grond (niet zijnde kassen) die door agrarische bedrijven worden gebruikt om de plantaardige teelt te beschermen, de productie te verbeteren, de oogst te vervroegen/verlengen of arbeidsomstandigheden te optimaliseren. Voorbeelden zijn hagelnetten, regenkappen, aardbeienkappen en luisvrije tunnels. Deze voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

cm. **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.

cn. **veldschuur/schuilgelegenheid**: een overdekte ruimte voor weidedieren dat tot doel heeft het bieden van bescherming tegen weersomstandigheden waarbij (buiten)opslag niet is toegestaan met uitzondering van kleinschalige aan het gebruik gerelateerde opslag (onder andere voerproducten, stroo, hooi en mest);

co. **verkoopvloeroppervlakte (vvo)**: de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

cp. **voorgevellijn**: de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.
cq. **voorgevelrooilijn**: de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
cr. **winkel**: een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.
cs. **woonwagen**: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat kan worden verplaatst.
ct. **woning**: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
cu. **webwinkel / internetverkoop**: vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die bestaat uit de opslag en distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd. Er is geen afhaalpunt voor particulieren of showroom.
cv. **zaalverhuur**: een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.
cw. **zelfstandig kantoor**: een voorziening die op zichzelf het bedrijf vormt en gericht is op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek al dan niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
cx. **zelfstandige woonruimte**: woonruimte met een een eigen aparte opgang en voordeur, met eigen voorzieningen waarbij onder andere een keuken, toilet, badkamer, douche, niet met anderen hoeft te worden gedeeld.
cy. **zorginstelling**: een instelling of complex ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende voorzieningen dan wel zelfstandige wooneenheden met een bijbehorende zorgfunctie.
cz. **zonneveld**: elke groepering van zonnepanelen die niet op een gebouw, maar op of boven de grond wordt geplaatst.
da. **zonneveld (netto-oppervlakte**): de oppervlakte van de grond onder de zonnepanelen, inclusief onderhoudspaden en toebehoren zoals een transformator of inkoopstation. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing wordt niet gerekend tot de netto-oppervlakte.
db. **zorggerelateerde voorzieningen**: faciliteiten die noodzakelijk zijn voor de (fysieke en/of geestelijke) zorgverlening aan personen en niet kan worden aangemerkt als maatschappelijke dienstverlening of mantelzorg.

Artikel 27.3 (wijze van meten)

1. Bij de toepassing van de regels in dit hoofdstuk wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:
   a. **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**: de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
   b. **bebouwd oppervlak van een bouwperceel**: de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
   c. **bebouwingspercentage**: het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de functie of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die functie.
   d. **Bovenkant Spoorstaaf (BS)**: de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.
   e. **breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**: overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.
   f. **breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
   g. **de dakhelling**: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
   h. **de 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.
   i. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
   j. **de 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.

k. **oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande dat wordt gemeten op vloerniveau (NEN 2580). Bij meerlaagse gebouwen wordt per bouwlaag gemeten.
l. **oppervlakte van een zonneveld:** tussen de buitenzijde van de zonnepanelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de panelen. Onderhoudspaden en toebehoren, met uitzondering van groenvoorzieningen, worden tevens tot de oppervlakte van het zonnneveld gerekend.
m. **de hoogte van een windturbine:** vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.
n. **peil:** het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

2. Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte/inhoudsmaat wordt de oppervlakte/inhoud van ondergrondse gebouwen, voor zover gelegen onder het bovengrondse gebouw, buiten beschouwing gelaten.

3. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, zoals:
a. dakkapellen met een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte;
b. plinten, pilasters, trappen, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 27.4 (buitenwerkingstelling eerdere besluiten)

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locaties van dit postzegelplan in dit hoofdstuk.

Artikel 27.5 (voorrangsregeling)

1. De regels in hoofdstuk 22 (zonder lettertoevoeging) van het 'Omgevingsplan gemeente Ede' zijn van overeenkomstige toepassing op de locaties in dit hoofdstuk, met dien verstande dat de regels in hoofdstuk 27 voorrang hebben bij strijdigheid;

2. Als de regels uit hoofdstuk 22 van het 'Omgevingsplan gemeente Ede' op enig moment een andere plek in de structuur krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 27.6 (uitsluiten niet benoemde activiteiten)

Activiteiten met betrekking tot het planologisch gebruik en bouwen zijn alleen toegestaan voor zover dat is bepaald in dit hoofdstuk.

Artikel 27.7 (anti-dubbeltelregel)

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

Artikel 27.8 (algemene zorgplicht)

Degene die een activiteit verricht als bedoeld in dit hoofdstuk (of nalaat te handelen indien dat noodzakelijk is voor een goede fysieke leefomgeving) en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen, met het oog waarop de regels in dit hoofdstuk zijn gesteld, is verplicht:
a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Artikel 27.9 (bouwvlak en relatie)

In dit hoofdstuk worden de bouwmogelijkheden en situering van bebouwing onder andere bepaald op basis van de gebiedsaanwijzing H27 - bouwvlak. In dit tijdelijke hoofdstuk tijdens de transitiefase van het Omgevingsplan gemeente Ede wordt in de juridische regels kortheidshalve alleen gesproken over 'bouwvlak' of 'gekoppeld bouwvlak' zonder dat per juridische regels een zogenaamde annotatie wordt gemaakt naar de hiervoor genoemde gebiedsaanwijzing.

Artikel 27.10 (maatwerkvoorschriften)

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.

2. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluitkwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.

3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit plan kan worden verbonden.

4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Afdeling 27.2 Planologisch gebruik en bouwen

Paragraaf 27.2.1 Functie Agrarisch

Subparagraaf 27.2.1.1 Activiteiten met betrekking tot het planologisch gebruik

Subsubparagraaf 27.2.1.1.1 Gebruik binnen de toegedeelde functie

Artikel 27.11 (gebruiksactiviteiten binnen de toegedeelde functie)

1. Op een locatie binnen de gebiedsaanwijzing H27 - agrarisch zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
   a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
   b. activiteiten gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden en groenvoorzieningen;
   c. activiteiten gericht op behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorische waarden in de vorm van onverharde wegen en paden;
   d. noodzakelijke toegangswegen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en).

2. Ondergeschikt aan het gebruik in het eerste lid is toegestaan:
   a. extensief recreatief medegebruik;
   b. groenvoorzieningen;
   c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 27.12 (algemene regels gebruik)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van opslag van agrarische producten achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf op en/of aansluitend aan het bouwvlak.

Artikel 27.13 (verboden)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende specifieke verboden:
a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
b. het exploiteren van een IPPC-installatie is niet toegestaan;
c. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet toegestaan;

d. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken zijn niet toegestaan (artikel 5.78b Besluit kwaliteit leefomgeving);
e. activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r.-plichtig project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit zijn niet toegestaan;
f. het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan, met uitzondering van huisvesting in verband met mantelzorg;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
h. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
i. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
j. zelfstandige horeca is niet toegestaan;
k. gastouderschap of kinderopvang is niet is toegestaan.

Subsubparagraaf 27.2.1.1.2 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 27.14 (vergunningplichtige gebruiksactiviteiten met afwegingsruimte)

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de hierna aangegeven activiteit(en) te verrichten, waarbij het het bevoegd gezag afwegingsruimte heeft om een omgevingsvergunning te verlenen voor die activiteit(en) met inachtneming van de beoordelingsregels in de genoemde artikelen:
a. het gebruik van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 27.15.

Artikel 27.15 (beoordelingsregels: paardenbak buiten bouwvlak)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten zoals bepaald in artikel 27.17.

Subparagraaf 27.2.1.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

Subsubparagraaf 27.2.1.2.1 Beoordelingsregels voor bouwactiviteiten (gesloten normen)

Artikel 27.16 (algemeen)

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:
a. bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
    2. bestaande hulpgebouwen en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak zijn toegestaan, inclusief noodzakelijke keerwanden met een maximum hoogte van 1 meter ten behoeve van kleinschalige aan het gebruik gerelateerde opslag;
    3. groeibegeleidende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
        I. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
        II. de voorziening slechts is toegestaan zolang de teelt dit vereist;
        III. de voorziening ten dienste staat van het grondgebonden agrarische bedrijf.
b. de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter.

Subsubparagraaf 27.2.1.2.2 Beoordelingsregels voor bouwactiviteiten (met afwegingsruimte)

Artikel 27.17 (paardenbakken buiten het bouwvlak)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.16, onder a voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. plaatsing binnen het bouwvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b. de paardenbak grenst direct aan het bouwvlak en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m^2;
d. de bouwhoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. het plaatsen van een paardenbak buiten het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
g. het plaatsen van verlichting bij de paardenbak is niet toegestaan.

Artikel 27.18 (afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.16, onder b voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b. het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d. het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Subparagraaf 27.2.1.3 Werken en werkzaamheden (anders dan bouwwerken)

Artikel 27.19 (omgevingsvergunning)

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

Artikel 27.20 (beoordelingsregels)

De in artikel 27.19 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 27.21 (uitzonderingen)

Het in artikel 27.19 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
    1. het ophogen en verlagen met meer dan 30 cm;
    2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

Paragraaf 27.2.2 Functie Natuur

Subparagraaf 27.2.2.1 Activiteiten met betrekking tot het planologisch gebruik

Subsubparagraaf 27.2.2.1.1 Gebruik binnen de toegedeelde functie

Artikel 27.22 (gebruiksactiviteiten binnen de toegedeelde functie)

1. Op een locatie binnen de gebiedsaanwijzing H27 - natuur zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
    a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur en landschapswaarden:
    b. bescherming van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

2. Ondergeschikt aan het gebruik in het eerste lid is toegestaan:
    a. extensief recreatief medegebruik;
    b. verharde en onverharde wegen en paden, voor zover noodzakelijk en in verhouding tot natuurdoelstellingen;
    c. groenvoorzieningen;

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Subparagraaf 27.2.2.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

Artikel 27.23 (verbod: bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken)

Het is verboden om gebouwen en bijbehorende bouwwerken te bouwen op locaties zoals genoemd in artikel 27.22.

Artikel 27.24 (beoordelingsregels: bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

Subparagraaf 27.2.2.3 Werken en werkzaamheden (anders dan bouwwerken)

Artikel 27.25 (omgevingsvergunning)

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

Artikel 27.26 (beoordelingsregels)

De in artikel 27.25 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 27.27 (uitzonderingen)

Het in artikel 27.25 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
b. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

Paragraaf 27.2.3 Functie Wonen

Subparagraaf 27.2.3.1 Activiteiten met betrekking tot het planologisch gebruik

Subsubparagraaf 27.2.3.1.1 Gebruik binnen de toegedeelde functie

Artikel 27.28 (gebruiksactiviteiten binnen de toegedeelde functie)

1. Op een locatie binnen de gebiedsaanwijzing H27 - wonen zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
   a. wonen in de vorm van een woning;
   b. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - parkeerterrein is uitsluitend parkeren toegestaan.

2. Ondergeschikt aan het gebruik in het eerste lid is toegestaan:
   a. aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
   b. hospita(kamer)verhuur;
   c. tuinen, erven en verharding;
   d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 27.29 (algemene regels gebruik)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m² en plaats moet vinden in de woning en moet worden uitgevoerd door de hoofdbewoner(s);
b. ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat het uitsluitend verkoop van ter plaatse geproduceerde streekeigen producten betreft met een maximum oppervlakte van 50 m².

Artikel 27.30 (verboden)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende specifieke verboden:

a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
b. het exploiteren van een IPPC-installatie is niet toegestaan;
c. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet toegestaan;
d. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken zijn niet toegestaan (artikel 5.78b Besluit kwaliteit leefomgeving);
e. activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r.-plichtig project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit zijn niet toegestaan;
f. het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan, met uitzondering van huisvesting in verband met mantelzorg, met dien verstande dat mantelzorg niet toegestaan is ter plaatse van het werkingsgebied H27 - collectief bijgebouw;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
h. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
i. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
j. zelfstandige horeca is niet toegestaan;
k. gastouderschap of kinderopvang is niet is toegestaan;
l. buitenopslag is niet toegestaan.

Subsubparagraaf 27.2.3.1.2 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 27.31 (vergunningplichtige gebruiksactiviteiten met afwegingsruimte)

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de hierna aangegeven activiteit(en) te verrichten, waarbij het het bevoegd gezag afwegingsruimte heeft om een omgevingsvergunning te verlenen voor die activiteit(en) met inachtneming van de beoordelingsregels in de genoemde artikelen:

a. het uitvoeren van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit in een bijgebouw, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 27.32;
b. Het gebruiken van een gebouw voor een bed & breakfast, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 27.33;
c. het gebruiken van zorggerelateerde voorzieningen in een bijgebouw, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 27.34;
d. het splitsen van een woning, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 27.35;

Artikel 27.32 (beoordelingsregels: aan huis verbonden beroep of bedrijf)

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of kleinschalig bedrijf in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende beoordelingsregels:
   a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50 m²;
   b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
   c. de activiteit leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
   d. de activiteit een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
   e. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren dient op het eigen perceel te worden ingericht;het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar.

2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing ter plaatse van het werkingsgebied H27 - collectief bijgebouw.

Artikel 27.33 (beoordelingsregels: bed & breakfast)

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik ten behoeve van een Bed & Breakfast, met inachtneming van de volgende beoordelingsregels:
   a. een Bed & Breakfast met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 50 m² kan binnen de woning worden toegestaan en/of in een legaal aanwezig bijgebouw, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m² met maximaal 4 slaapplaatsen;
   b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder voorwaarde van een bedrijfsmatige exploitatie, een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en het bijhouden van een nachtregister;
   c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
   d. het verblijf binnen een Bed & Breakfast is beperkt tot een aaneengesloten periode van maximaal 2 weken;
   e. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
   f. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer (via de bestaande uitweg) en het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing ter plaatse van het werkingsgebied H27 - collectief bijgebouw.

Artikel 27.34 (beoordelingsregels: zorggerelateerde voorzieningen)

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van (tijdelijke) zorgvoorzieningen in een bijbehorend bouwwerk, met inachtneming van de volgende beoordelingsregels:
   a. vergunningverlening is uitsluitend mogelijk bij woningen ter plaatse van het werkingsgebied H27 - vrijstaand;
   b. (tijdelijke) zorgvoorzieningen kunnen binnen een legaal aanwezig bijbehorend bouwwerk worden toegestaan tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
   c. bij professionele zorg op commerciële basis moet bij de aanvraag een bedrijfsplan worden ingediend, waarmee de uitvoerbaarheid van de vergunning aannemelijk wordt gemaakt;
   d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
   e. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
   f. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer (via bestaande uitweg) en het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
   g. de omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot zorgverlening worden verwijderd na verloop van de vergunning of zodra geen sprake meer van zorgverlening is zoals in de vergunning beschreven.

2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing ter plaatse van het werkingsgebied H27 - collectief bijgebouw.

Artikel 27.35 (beoordelingsregels: woningsplitsing met sloopcompensatie)

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het splitsen van een woning naar twee of meer woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. de omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor gronden met de functie 'Wonen';
   b. voor elk extra woonrecht dient 300 m² aan inzetbare compenserende sloopmeters uit de Regio Foodvalley te worden ingezet conform de Beleidsuitwerking Functieverandering 2024;
   c. er moet worden aangetoond dat de benodigde sloopmeters inzetbaar zijn;
   d. een woning mag gesplitst worden in maximaal 4 woningen;
   e. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
   f. de splitsing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing ter plaatse van het werkingsgebied H27 - woongebouw.

3. Indien de in het eerst, onder sub b bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Subparagraaf 27.2.3.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

Subsubparagraaf 27.2.3.2.1 Beoordelingsregels voor bouwactiviteiten (gesloten normen)

Artikel 27.36 (algemeen)

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:
a. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen een bouwvlak;
b. de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen.

Artikel 27.37 (woning)

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - vrijstaand mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
b. de inhoud van een vrijstaande woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m^3;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij anders is aangegeven met de omgevingsnorm H27 - maximum goothoogte (m);
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e. de dakhelling van een woning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f. bij vervangende nieuwbouw dient de woning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning;
g. indien een bouwvlak is opgenomen, dan dient de woning binnen dat bouwvlak te worden gebouwd.

Artikel 27.38 (woning in de vorm van woongebouw en twee-aaneen)

Voor het bouwen van een woning in de vorm van een 'woongebouw' en een 'twee-onder-een-kap woning' gelden de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - woongebouw is per bouwvlak of gekoppeld bouwvlak ten hoogste één woongebouw toegestaan met het aantal wooneenheden zoals met de omgevingsnorm H27 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden is aangegeven;
b. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - twee-aaneen mogen woningen uitsluitend als twee-onder-een kap worden gebouwd;
c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij anders is aangegeven met de omgevingsnorm H27 - maximum goothoogte (m);.
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.
f. de dakhelling, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
g. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - woongebouw is, in afwijking van het bepaalde in artikel 27.3, eerste lid, onderdeel b, aan de achterzijde van het woongebouw een overstekend dak toegestaan van maximaal 3.20 meter;
h. bij vervangende nieuwbouw dient het woongebouw te worden gebouwd ter plaatse van het bestaande woongebouw;
i. indien een bouwvlak is opgenomen, dan dient de woning binnen dat bouwvlak te worden gebouwd.

Artikel 27.39 (bijgebouwen en overkappingen bij woningen of woongebouw)

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij een woning of woongebouw gelden de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - vergunningvrije bijbehorende bouwwerken uitgesloten geldt dat gronden niet worden beschouwd als 'achtererfgebied' in de zin van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan en het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 27.36 sub a mogen bijgebouwen en overkappingen uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied H27 - bijgebouwen en H27 - collectief bijgebouw worden gebouwd;

c. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - vrijstaand mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 45 m^2 per woning, tenzij anders is aangegeven met de omgevingsnorm H27 - maximum oppervlakte bijgebouwen (m2);
d. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - twee-aaneen mogen bijgebouwen en overkappingen uitsluitend inpandig binnen het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
e. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - woongebouw mogen geen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd, met dien verstande dat voor deze woningen bergingsruimte wordt voorzien in het collectieve bijgebouw ter plaatse van het werkingsgebied H27 - collectief bijgebouw;
f. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - collectief bijgebouw mag uitsluitend een collectief bijgebouw worden gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 88 m^2, met dien verstande dat hierin bergingsruimte wordt gecreëerd voor de woningen met het werkingsgebied H27 - woongebouw op het erf;
g. ter plaatse van het werkingsgebied H27 - kas mag uitsluitend een kas voor recreatief gebruik worden gerealiseerd;
h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter.
i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter.
j. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
k. wanneer het bijgebouw binnen het volume van het hoofdgebouw (inpandig) wordt gerealiseerd zijn de leden h, i en j niet van toepassing

Artikel 27.40 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van een afrastering of omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Subsubparagraaf 27.2.3.2.2 Beoordelingsregels voor bouwactiviteiten (met afwegingsruimte)

Artikel 27.41 (herbouw op een andere locatie)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.37, onder g en artikel 27.38 onder f voor de herbouw van de woning of woongebouw op een andere locatie binnen het functievlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d. herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 27.42 (afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.36, onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b. het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d. het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 27.43 (bouwen voor mantelzorg)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.37, onder c voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. alleen van toepassing ter plaatse van het werkingsgebied H27 - vrijstaand;
b. de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
c. de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m^3;

d. vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
e. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
f. er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
g. er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan;
h. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
i. de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 27.44 (uitbreiden inhoud woning of -woongebouw)

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27.37, onder a voor de maximale inhoud van een woning, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. alleen van toepassing ter plaatse van het werkingsgebied H27 - vrijstaand;
   b. de totale inhoud van een woning of woongebouw kan worden vergroot tot maximaal 1000 m^3;
   c. voor elke extra kuub dienen compenserende sloopmeters uit de Regio Foodvalley te worden ingezet conform de Beleidsuitwerking Functieverandering 2024;
   d. er moet worden aangetoond dat de benodigde sloopmeters inzetbaar zijn;
   e. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
   f. de uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

2. Indien de in het eerst, onder sub b bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 27.45 (zonneveld buiten bouwvlak)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van een zonneveld buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. plaatsing binnen het bouwvlak (bij voorkeur op daken) is niet mogelijk of niet doelmatig;
b. het- zonneveld grenst direct aan het bouwvlak en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c. de omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor gronden met de functie 'Agrarisch' of 'Bos'.
d. de netto-oppervlakte van het zonneveld mag niet meer dan 150 m^2 bedragen;
e. de hoogte van de zonnepanelen, inclusief constructie, mag niet meer dan 70 cm bedragen;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met inachtneming van aanwezige cultuurhistorische en ecologische waarden;
g. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h. het zonneveld leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 27.46 (overschrijding bouwvlak)

In afwijking van artikel 27.36 sub a kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor een overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende beoordelingsregels
a. de overschrijding is noodzakelijk om de bebouwing op verantwoorde wijze in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan te kunnen realiseren;
b. de overschrijding van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 3 meter;
c. de afwijkende situering is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
d. de overschrijding heeft geen nadelige gevolgen voor het bij dit omgevingsplan behorende landschapsinpassingsplan;
e. de afwijkende situering leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
f. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

Subparagraaf 27.2.3.3 Werken en werkzaamheden (anders dan bouwwerken)

Artikel 27.47 (omgevingsvergunning)

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

Artikel 27.48 (beoordelingsregels)

De in artikel 27.47 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 27.49 (uitzonderingen)

Het in artikel 27.47 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

Afdeling 27.3 Activiteiten binnen beschermingszones

Paragraaf 27.3.1 Beschermingszone ruimtelijke kwaliteit en natuur

Artikel 27.50 (toepassingsbereik en oogmerk)

1. Paragraaf 27.3.1 is van toepassing op het verrichten van activiteiten, zoals genoemd in het tweede lid, binnen het werkingsgebied:
   a. H27 - beschermingszone ecologische hoofdstructuur

2. Deze paragraaf is van toepassing op het verrichten van activiteiten voor zover die bestaan uit:
   a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden;
   b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
   c. het verwijderen van zandwegen;
   d. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
   e. het verhogen en/of verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
   f. het aanleggen (containervelden) of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden

3. De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. het behoud en versterken van landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
   b. het behoud en versterken van de biodiversiteit en ecologische waarden/structuren;
   c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
   d. het beschermen van de gezondheid;
   e. het behoud en versterking van een duurzame leefomgeving;
   f. het behoud en beschermen van waardevol open landschap;
   g. het behoud, versterken en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Artikel 27.51 (algemene regels: vergunningvrij)

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 27.52, is niet van toepassing op activiteiten zoals beschreven in artikel 27.50, tweede lid voor zover sprake is van:

a. activiteiten gericht op het normaal onderhoud, beheer en gebruik van de gronden conform de toegedeelde functie in afdeling 27.2;
b. activiteiten die plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van het ophogen en/of verlagen met meer dan 30 cm.

Artikel 27.52 (aanwijzing vergunningplichtige activiteiten)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de in artikel 27.50, tweede lid genoemde activiteiten uit te voeren.

Artikel 27.53 (beoordelingsregels)

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 27.52, kan worden verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in artikel 27.50, derde lid beschreven oogmerken.

Artikel 27.54 (vergunningvoorschriften)

In het belang van de in artikel 27.50, derde lid beschreven oogmerken kunnen aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Artikel 27.55 (aanvraagvereisten)

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 27.52, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een omschrijving van de voorgenomen activiteiten en de effecten van de activiteiten op de doelstelling zoals is bepaald in artikel 27.50, derde lid;
   b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatiepunten, met de exacte locatie van de activiteit;
   c. de afmetingen van het werk of de omvang van de werkzaamheid; en
   d. de te gebruiken materialen.

2. Op verzoek van het bevoegd gezag wordt zo nodig aanvullende informatie verstrekt indien dat voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk is.

Afdeling 27.4 Algemene bepalingen

Paragraaf 27.4.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Artikel 27.56 (bestaande afwijkende maatvoering)

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan de maximum maten welke in afdeling 27.2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke in afdeling 27.2 zijn voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
c. bij vervangende nieuwbouw dient de bebouwing op dezelfde plaats te worden herbouwd;

Artikel 27.57 (ondergronds bouwen)

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins toegestaan;
b. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het gebouw;
c. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Artikel 27.58 (aanvullende beoordelingsregels bouwen en gebruik)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 meter 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 1,5 meter;
    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, waaronder wachthuizen 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 dan 60m^3 zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen;
e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken en toestaan dat deze worden vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter;
    2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en of communicatiemasten tot maximaal 10 meter;
    3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter.
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte 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.

Paragraaf 27.4.2 Parkeren en laden/lossen

Artikel 27.59 (beoordelingsregels: parkeren)

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende opgave, zoals beschreven in de Beleidsregel Nota parkeernormen Ede 2025;

2. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in het plangebied bij de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende opgave, zoals beschreven de Beleidsregel Nota parkeernormen Ede 2025;

3. Indien de in het eerst en tweede lid bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 27.60 (beoordelingsregels: laden en lossen)

1. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien binnen het plangebied overeenkomstig de Beleidsregel Nota parkeernormen Ede 2025;

2. Indien de onder a bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 27.61 (andere parkeernorm met afwegingsruimte)

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 27.59 en 27.60 artikel

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
d. bij de beoordeling van het bepaalde onder sub a, b en c wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de Beleidsregel Nota parkeernormering Ed 2025. Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Paragraaf 27.4.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 27.62 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing)

Ter plaatse van het werkingsgebied H27 - landschappelijke inpassing is het niet toegestaan de locatie conform de toegedeelde functie te gebruiken, indien niet in het eerstvolgende plantseizoen (jaarlijks 1 november tot 15 april) na eerste ingebruikname van de locatie conform deze paragraaf is voorzien in de aanleg van de landschappelijke inpassing van de locatie zoals aangegeven op het inpassingsplan zoals bedoeld in onderstaande tabel 27.8

Tabel 27.8 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Locatie	Bijlagen
Ederveen, Buurtweg 24 - 26	H27 - landschappelijke inpassing, Ederveen, Buurtweg 24 -26
-	-

Artikel 27.63 (voorwaardelijke verplichting sloop)

Ter plaatse van het werkingsgebied H27 - sloopverplichting geldt voor het gebruik van de gronden en de realisatie van nieuwe bebouwing als voorwaarde dat de sloop van (voormalig agrarische) bedrijfsbebouwing, zoals volgt uit de sloopkaart per locatie als opgenomen in onderstaande tabel 27.9, moet zijn afgerond, voordat de gronden gebruikt mogen worden conform de toegedeelde functie en voordat nieuwe bebouwing op de locatie mag worden gerealiseerd.

Tabel 27.9 Voorwaardelijke verplichting sloop

Locatie	Bijlagen
Ederveen, Buurtweg 24 - 26	H27 - sloopverplichting, Ederveen, Buurtweg 24 -26
-	-

-

Afdeling 27.5 Sturen op woonsegmenten (doelgroepenverordening)

Artikel 27.64 (toepassingsbereik en oogmerk)

1. Afdeling 27.5 is van toepassing op de aangewezen woningbouwcategorieën in deze afdeling. Dit zijn aanvullende publiekrechtelijke regels op de anterieure overeenkomst waarvoor op grond van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving in het omgevingsplan prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen moeten worden opgenomen.

2. De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
   a. het bieden van voldoende betaalbare woonruimte; en
   b. het bereiken en in stand houden van een gevarieerd aanbod aan woonruimte voor verschillende doelgroepen.

Artikel 27.65 (begripsbepalingen)

-

Voor de toepassing van deze afdeling gelden de navolgende begrippen:
a. **sociale koopwoning NHG-grens**: betaalbare koopwoning (inclusief keuken en badkamer) met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens zoals bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie;

b. **huurwoning voor middenhuur**: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:
   I. het bedrag als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; of
   II. het onder a bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, voor zover het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden.

Artikel 27.66 (aanwijzing en instandhoudingstermijn: sociale koopwoning NHG-grens)

1. Ter plaatse van het werkingsgebied H27 - postzegelplan "Ederveen, Buurtweg 24-26" moet een eigenaar of zakelijk gerechtigde er voor zorgen dat minimaal 8 woningen of wooneenheden worden verkocht als sociale koopwoning NHG-grens en gedurende een termijn van 1 jaar beschikbaar blijft in dit woonsegement, waarbij de termijn wordt gerekend vanaf de datum na eerste ingebruikname.

2. De koper van een sociale koopwoning NHG-grens dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 27.67 (alternatieve keuzevrijheid: huurwoning voor middenhuur)

De eigenaar of zakelijk gerechtigde heeft keuzevrijheid om in afwijking van het bepaalde in artikel 27.66 een deel of het geheel van het genoemde aantal woningen of wooneenheden als huurwoning voor middenhuur in de markt te zetten. Indien daarvoor wordt gekozen, dan is hoofdstuk 21 van overeenkomstige toepassing voor de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen.

Afdeling 27.6 Overgangsbepalingen

Artikel 27.68 (overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de regels in dit hoofdstuk, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

Artikel 27.69 (overgangsrecht gebruik)

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

2. Het is verboden het strijdige gebruik, zoals bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij de afwijking door deze verandering naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

B

Het opschrift van hoofdstuk 27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~27~~ 28 Slotbepalingen

C

Het opschrift van artikel 27.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~27.1~~ 28.1 (citeertitel)

D

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

H23 - verhoogde geluidbelasting	/join/id/regdata/gm0228/2026/fe20e345ea2e4898ba902250261d3f26/nld@2026-07-13;11210548
H23 - agrarisch	/join/id/regdata/gm0228/2026/a1b83d0fb71845be964cb6bfb157de10/nld@2026-07-13;11210548
H23 - archeologie diepte (cm)	/join/id/regdata/gm0228/2026/7da99d40066b4a509dd44cee40ee8ec8/nld@2026-07-13;11210548
H23 - archeologie oppervlakte (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/5c57da6053ff4053b01ae703432667dc/nld@2026-07-13;11210548
H23 - bedrijf	/join/id/regdata/gm0228/2026/6f0eb-cf99d344e17a69a8babf4b6e638/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone archeologie	/join/id/regdata/gm0228/2026/6b736b63b83040c68f9515510998eaa1/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone bovengrondse kabels en leidingen	/join/id/regdata/gm0228/2026/fb0016ff48d945daadc966958315acb1/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone cultuurhistorische landschapswaarde	/join/id/regdata/gm0228/2026/4c56e843240d4b5fb37af8c50c6d3aeb/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone ecologische hoofdstructuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/d6c5113fb70249acae3009136bdc27fa/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone natuur en ecologie	/join/id/regdata/gm0228/2026/afc3463de68242cb9fd5f7c3d9c53bc4/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone ondergrondse kabels en leidingen	/join/id/regdata/gm0228/2026/32c640c014f74a86bd10e2cf2a9d3eb5/nld@2026-07-13;11210548
H23 - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0228/2026/60bf3a96ddd84a5cad15079453a9a3c3/nld@2026-07-13;11210548
H23 - broederij	/join/id/regdata/gm0228/2026/90b0d8b5320241c1a17fc64e4cc46c81/nld@2026-07-13;11210548
H23 - geluidwerende voorziening	/join/id/regdata/gm0228/2026/daeb3d1cd15a4e37992030bcc1e6e0ad/nld@2026-07-13;11210548
H23 - geluidzone - 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/becd059636f44017b5c66f30bb9dc6d7/nld@2026-07-13;11210548
H23 - kwekerij	/join/id/regdata/gm0228/2026/887ddd1008ec47e3b171fda566b0f15a/nld@2026-07-13;11210548

H23 - landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm0228/2026/e421ad1c44fa48fba79ac47473b3f084/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/9ebc5e07903c44e197de0c00decad834/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum aantal wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/95070aa716ed4c1d8a04766d51fe8563/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/8e12b2320b664060b51090c7044bcbd7/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/566f2b3deba348df95fa0f3d2001c2b5/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum volume (m3)	/join/id/regdata/gm0228/2026/e72c96f8c7ce493f80f3ac34b038a928/nld@2026-07-13;11210548
H23 - milieu - geurzone 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/98a59bc4052741f8bbff56fb5e223ac4/nld@2026-07-13;11210548
H23 - opslag	/join/id/regdata/gm0228/2026/be74a01a74e04d7f84ca42d0a9749f4d/nld@2026-07-13;11210548
H23 - postzegelplan Landelijk gebied Ede, partiële herziening 2026, 1e ronde	/join/id/regdata/gm0228/2026/0554f82c25c14206851eaf81261f837c/nld@2026-07-13;11210548
H23 - reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied	/join/id/regdata/gm0228/2026/87489fd32a9c4ca8afe9d8bc302f51cd/nld@2026-07-13;11210548
H23 - relatie	/join/id/regdata/gm0228/2026/ca38e3647a01488ebd465bf1219517c9/nld@2026-07-13;11210548
H23 - sloopverplichting	/join/id/regdata/gm0228/2026/f39fb295963d469884301b6cd680808b/nld@2026-07-13;11210548
H23 - teeltondersteunende voorzieningen	/join/id/regdata/gm0228/2026/79805386a67345ec96ee7786108bcd4f/nld@2026-07-13;11210548
H23 - wonen	/join/id/regdata/gm0228/2026/ea413f88cc9348b6a07e94e7879a07db/nld@2026-07-13;11210548
H23 - woongebouw	/join/id/regdata/gm0228/2026/2db16f2d0e6c491fa144ae017841d138/nld@2026-07-13;11210548
H26 - agrarisch	/join/id/regdata/gm0228/2026/b41b9c3196f34d5887c3639921f2039b/nld@2026-11-10;10102297
H26 - agrarisch nevenactiviteit	/join/id/regdata/gm0228/2026/d37d1b5952e347cebcb59d044032a2c0/nld@2026-11-10;10102297
H26 - archeologie diepte (cm)	/join/id/regdata/gm0228/2026/a0144e01dd014ad4bc3f25444e57ac46/nld@2026-11-10;10102297

H26 - archeologie oppervlakte (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/465e929d5be44b39ab2cd645c8a17dd8/nld@2026-11-10;10102297
H26 - bedrijf	/join/id/regdata/gm0228/2026/414ada90664c4f3f8be503100b953c9e/nld@2026-11-10;10102297
H26 - beschermingszone archeologie	/join/id/regdata/gm0228/2026/e7032491023c4b14bf05e45c84e7e060/nld@2026-11-10;10102297
H26 - beschermingszone cultuurhistorische landschapswaarde	/join/id/regdata/gm0228/2026/ebd4864e764d42d089171eaa37f40ad1/nld@2026-11-10;10102297
H26 - beschermingszone ecologische hoofdstructuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/c17fb582374b414d8b36690e7bbbec96/nld@2026-11-10;10102297
H26 - beschermingszone natuur en ecologie	/join/id/regdata/gm0228/2026/4877b34056ca42ad9aa93e11c1d2daf2/nld@2026-11-10;10102297
H26 - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0228/2026/34b34cc027a541978312b8238ab4f606/nld@2026-11-10;10102297
H26 - geluidzone - 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/7e8ad4ee8dcc45a49d583b4e58a3d1eb/nld@2026-11-10;10102297
H26 - kampeermiddelen	/join/id/regdata/gm0228/2026/7599c8d962be4b72bc141c9c2f3c0cae/nld@2026-11-10;10102297
H26 - kantoor	/join/id/regdata/gm0228/2026/2eb761a19e3343ada9cf163627a3af3f/nld@2026-11-10;10102297
H26 - karakteristiek	/join/id/regdata/gm0228/2026/9d0a14a130a348068d5e54fbbc40d540/nld@2026-11-10;10102297
H26 - landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm0228/2026/10c415a77550497d938456cfe5ea361a/nld@2026-11-10;10102297
H26 - landschapselement	/join/id/regdata/gm0228/2026/d592135016b946fea7c73e74ca5fea11/nld@2026-11-10;10102297
H26 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/625f7fb67fa14b7b90fa07512ab91e21/nld@2026-11-10;10102297
H26 - maximum aantal wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/1a946c0b226541feb36d288c78f55224/nld@2026-11-10;10102297
H26 - maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/2fcd1947e8824a0a839a441bc7b5569d/nld@2026-11-10;10102297
H26 - maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/aed53b4e2a8b40ca918793fcbd30f59e/nld@2026-11-10;10102297
H26 - maximum volume (m3)	/join/id/regdata/gm0228/2026/7cc0b5ccc74c4c4f8773e7c467bedac2/nld@2026-11-10;10102297

H26 - milieu - geurzone 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/22954b0e75a143d396848738db944cbc/nld@2026-11-10;10102297
H26 - natuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/921650715378427d9ef340065adc369b/nld@2026-11-10;10102297
H26 - opslag	/join/id/regdata/gm0228/2026/2bc462918f3c4845a785521fbe6e13d3/nld@2026-11-10;10102297
H26 - postzegelplan "Landelijk gebied Ede, partiële herziening 2026, 2e ronde"	/join/id/regdata/gm0228/2026/e718b637e0c444cba46b0975de6799ad/nld@2026-11-10;10102297
H26 - recreatie	/join/id/regdata/gm0228/2026/60bc80136fec4802822fe58b552b6b07/nld@2026-11-10;10102297
H26 - sloopverplichting	/join/id/regdata/gm0228/2026/e38be77d79d546de8f76066d77d874cf/nld@2026-11-10;10102297
H26 - vergunningvrije bijbehorende bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0228/2026/31b1219c29184f8396f36e7e5fe9d542/nld@2026-11-10;10102297
H26 - verhoogde geluidsbelasting	/join/id/regdata/gm0228/2026/b7f3b40e8f384dbb8dbb310c3d02620a/nld@2026-11-10;10102297
H26 - villa	/join/id/regdata/gm0228/2026/8a7e3bde96db41e0919fce25660f72e2/nld@2026-11-10;10102297
H26 - wonen	/join/id/regdata/gm0228/2026/587cbd4ef0af43c3934ab8b21a5ba4df/nld@2026-11-10;10102297
H26 - woongebouw	/join/id/regdata/gm0228/2026/68f884dbb1c44cdca964a853367a5225/nld@2026-11-10;10102297
H27 - agrarisch	/join/id/regdata/gm0228/2026/c8b08a5034374561857179b5f5df426d/nld@2026-11-16;17293031
H27 - beschermingszone ecologische hoofdstructuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/99f228281619 42e5a700bd97cb7aeb26/nld@2026-11-16;17293031
H27 - bijgebouwen	/join/id/regdata/gm0228/2026/83f4b39a221d429186933957a582c273/nld@2026-11-16;17293031
H27 - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0228/2026/8d042c3129924c538348e310598ddf73/nld@2026-11-16;17293031
H27 - collectief bijgebouw	/join/id/regdata/gm0228/2026/a4503b6a87d64aab9661a0afc53e5819/nld@2026-11-16;17293031
H27 - kas	/join/id/regdata/gm0228/2026/71ab032477074a669bd3b950cb9ece42/nld@2026-11-16;17293031
H27 - landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm0228/2026/824f6c5f335145de991ba1b269c4ba5c/nld@2026-11-16;17293031

H27 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/9d44e42c2a764bc89049b2a1c4393c00/nld@2026-11-16;17293031
H27 - maximum goothoogte (m)	/join/id/regdata/gm0228/2026/19ead1b91bee404083e0f1a7ff1e8999/nld@2026-11-16;17293031
H27 - maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/03401353e15749e8bb5c3e9b6bc5b7f3/nld@2026-11-16;17293031
H27 - natuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/96184b49b45c4a36b8180088720e4bd6/nld@2026-11-16;17293031
H27 - parkeerterrein	/join/id/regdata/gm0228/2026/fb090ed18a114bfd8439586da4f135ab/nld@2026-11-16;17293031
H27 - postzegelplan "Ederveen, Buurtweg 24-26"	/join/id/regdata/gm0228/2026/e635047b8cd54a10918a24b52ddc23a4/nld@2026-11-16;17293031
H27 - sloopverplichting	/join/id/regdata/gm0228/2026/b9a7fb6be4784956aa2123a448f40795/nld@2026-11-16;17293031
H27 - twee-aaneen	/join/id/regdata/gm0228/2026/222609aa6efc4e0cb133cd7fa1d5f6c3/nld@2026-11-16;17293031
H27 - vergunningvrije bijbehorende bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0228/2026/ac2e67e6cb1a4264b0b02b32c44a8537/nld@2026-11-16;17293031
H27 - vrijstaand	/join/id/regdata/gm0228/2026/979d334c06c847c1b1efa7700af5676b/nld@2026-11-16;17293031
H27 - wonen	/join/id/regdata/gm0228/2026/be3c192110704cbc8c25c3d75b7b35ac/nld@2026-11-16;17293031
H27 - woongebouw	/join/id/regdata/gm0228/2026/e6a649fd77c7464986f06901379f64ab/nld@2026-11-16;17293031
huurwoning voor middenhuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/e784eed53c324b008d51dded8c14dd1b/nld@2026-07-07;09264440
sociale huurwoning	/join/id/regdata/gm0228/2026/fc838c999b274990b0e238ac142d16f6/nld@2026-07-07;09264440
sociale koopwoning hoog	/join/id/regdata/gm0228/2026/5590173167664a1086ec501a0ebccc29/nld@2026-07-07;09264440
sociale koopwoning laag	/join/id/regdata/gm0228/2026/4c19a97c859747ad8c2f2624e4168678/nld@2026-07-07;09264440

E

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

H27 - landschappelijke inpassing, Ederveen, Buurtweg 24 -26	/join/id/regdata/gm0228/2026/655bf55be9334e4bb4133e69132a74a5/nld@2026-11-16;17293031
H27 - sloopverplichting, Ederveen, Buurtweg 24 -26	/join/id/regdata/gm0228/2026/aba8fea14a6b45dfbe7199d22a9d1ab1/nld@2026-11-16;17293031

F

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~III~~ IV Overzicht Documentenbijlagen

H26 - Akoestisch onderzoek Bennekom Dijkgraaf 1-1A	/join/id/regdata/gm0228/2026/b509af04876144aab88562ed50f1dcef/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Lunteren Barneveldseweg 41 - 43	/join/id/regdata/gm0228/2026/34b9e9f3daaf41fd80e74a0b2460b399/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Bennekom Dijkgraaf 1 - 1a	/join/id/regdata/gm0228/2026/63864061850e480596975bacd96056e7/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Bennekom Rijnsteeg 14 - 14a en Kraatsweg 5a	/join/id/regdata/gm0228/2026/a1d8785326914b8c94387c41a7ca946d/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, De Klomp, Binnenweg 11	/join/id/regdata/gm0228/2026/1e607a3c754e45b2a31ad2b71292fcbd/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Ede, Goorsteeg 8	/join/id/regdata/gm0228/2026/618bcbecf0fa487bb245ff9751710e8d/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Lunteren, Bisschopweg 39	/join/id/regdata/gm0228/2026/211fa4a3e0304baa91bc19a7832d7cf1/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Lunteren, Klompereweg 113a	/join/id/regdata/gm0228/2026/d49c56ff7df54d3490e2a1484361c556/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Lunteren, Loenhorsterweg 15	/join/id/regdata/gm0228/2026/3729f62ab8dc462a973de1e445a1876c/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Lunteren, Oude Bisschopweg 6	/join/id/regdata/gm0228/2026/dfb2c99268c34dcf9441a439bb8c3f05/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, Bennekom, Dijkgraaf 1-1a	/join/id/regdata/gm0228/2026/07fedfde3a0a46b6a361437b3f695841/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, Bennekom, Rijnsteeg 14 - 14a en Kraatsweg 5a	/join/id/regdata/gm0228/2026/1095e1bed5854107a7952d824b33fbea/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, De Klomp, Binnenweg 11	~~/join/id/regdata/gm0228/2026/f5266cdee2034c6eb1ace268b53085c1/nld@2026-11-10;10102297~~ /join/id/regdata/gm0228/2026/f5266cdee2034c6eb1ace268b53085c1/nld@2026-11-16;17293031
H26 - Sloopverplichting, Ederveen, Poelweg 9	/join/id/regdata/gm0228/2026/a9bd0319a8b44ea39fabbf3f3c9e5b9b/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, Lunteren, Barneveldseweg 41a - 43	/join/id/regdata/gm0228/2026/7fd911c8fd7f454789fdb542ad0a7f43/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, Lunteren, Bisschopweg 39	/join/id/regdata/gm0228/2026/6c52c0aaac654e7995b5622f70c1e4f8/nld@2026-11-10;10102297

H26 - Sloopverplichting, Lunteren, Klomperweg 113a	/join/id/regdata/gm0228/2026/4e711d0eba604701bbc4cd7daf5e1d65/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, Lunteren, Loenhorsterweg 15	/join/id/regdata/gm0228/2026/873ee1fb8c6646bc8681ce0830f44dd6/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Sloopverplichting, Lunteren, Oude Bisschopweg 6	/join/id/regdata/gm0228/2026/2a8b6e6534a94926931b47c79aaae648/nld@2026-11-10;10102297
H26 - Landschappelijke inpassing, Ederveen, Poelweg 9	/join/id/regdata/gm0228/2026/7904b23a36ea4085836f8a9221902f78/nld@2026-11-10;10102297

G

Het opschrift van bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~IV~~ V Overzicht Documentenbijlagen

I Overzicht Documentenbijlagen

Vaststellingsbesluit H27	/join/id/pubdata/gm0228/2026/f6b0c2745de4412fa0408c1b40ae86b0/nld@2026-11-16;17293031
Motivering H27	/join/id/pubdata/gm0228/2026/b78ca07ed7e64202a65cf4b3b47309ac/nld@2026-11-16;17293031